

Naves industriales: un nuevo foco de expansión inmobiliaria en Madrid

La demanda de naves industriales en la Comunidad está aumentando en los últimos años de manera importante. Si en el año anterior el índice de la demanda de naves era de 102,5 puntos, las previsiones para 1998 son de 107. Según los expertos, la demanda marcha en relación al estado actual de la economía del país y el mercado de las naves industriales puede tener un futuro equiparable al del ocio.

Las naves industriales están representando un nuevo foco interesante dentro del mundo inmobiliario. Además del ocio, este mercado se está consolidando poco a poco como de los que cuentan con mayor progresión dentro de este sector.

Francis J. Pons, presidente de Richard Ellis en España, señalaba que no había que perder de vista al sector de las naves industriales porque contaba con un porcentaje de éxito similar al del mercado del ocio en el mundo de la construcción en la coyuntura actual.

En Madrid han alcanzado un desarrollo importante en los últimos años. En los alrededores de la Comunidad autónoma se puede comprobar cómo multitud de empresas han alquilado o comprado diferentes naves para crear nuevos focos de mercado.

Así, diferentes marcas de moda o de ropa deportiva están vendiendo en estas zonas los productos de temporadas pasadas a precios mucho más asequibles.

Estado de la economía

Según un estudio de R.R. Acuña y Asociados, el mercado de las naves industriales en Madrid está creciendo considerablemente en Madrid, y su demanda depende en la mayor parte de ocasiones del estado de la economía española. Además, los precios de estas naves se mantendrán en este año, para comenzar a subir a partir de 1999 y el año 2000.

Dicho informe estudia la situación del mercado de las naves industriales en sus diferentes facetas durante el primer semestre de 1997 y parte de los segundos seis meses del año pasado, así como las perspectivas para 1998. Por ello, se ha

analizado el mercado desde el punto de vista de evolución, como desde su perspectiva actual.

Para el análisis de la demanda, R.R. Acuña y Asociados se ha basado en sus cálculos, sustentados en apuntes e informaciones procedentes de diversas publicaciones, tanto estatales como privadas, lo que les permite determinar el comportamiento de la misma en torno a la situación del mercado actual.

Para el análisis de la oferta, en este sentido, se han sustentado en los operadores del mercado. Las zonas en las que se divide el estudio, son las de Este, Norte, Sur y Sur-Sureste, abarcando la práctica totalidad de la Comunidad autónoma de Madrid.

Acuña y Asociados, que ello determinarían una oferta real muy superior a la indicada.

Atonía de la demanda

Por otra parte, la tónica reinante en el mercado durante los años pasados se ha caracterizado por una atonía de la demanda. En los momentos actuales se observa una confirmación del cambio de tenencia con una suave recuperación.

En casos puntuales se está disolviendo el stock existente dando origen a algunas promociones. Si bien la población activa ocupada en el sector industrial está creciendo en la Comunidad autónoma de Madrid ininterrumpidamente desde el año 1988, ello todavía no ha motivado que las empresas demanden mayores superficies de naves.

Según este informe, aunque existiendo una demanda débil de naves industriales que parece consolidarse en su tendencia según el análisis de coyuntura de Madrid. Frente a esta demanda

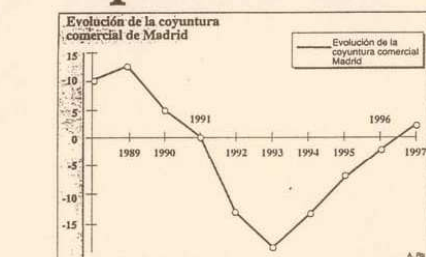
debil, nos encontramos con que existe una oferta real superior a 2.700.000 metros cuadrados de naves industriales en Madrid. Después de que se consolide la recuperación económica, representaría que en los momentos actuales tenemos oferta suficiente hasta el año 2000.

Además hay que considerar que parte de la oferta, por su ubicación, características e idiosincrasia de la empresa al instalarse, no es polivalente para todo tipo de actividad económica. Por ello, no toda la oferta censada va a llegar a encontrar acomodo, lo que unido al ya mencionado tirón de la demanda provocará la disolución del stock hacia finales de siglo.

Por otra parte, la tónica reinante en el mercado durante los años pasados se ha caracterizado por una atonía de la demanda. En los momentos actuales se observa una confirmación del cambio de tenencia con una suave recuperación.

En casos puntuales se está disolviendo el stock existente dando origen a algunas promociones. Si bien la población activa ocupada en el sector industrial está creciendo en la Comunidad autónoma de Madrid ininterrumpidamente desde el año 1988, ello todavía no ha motivado que las empresas demanden mayores superficies de naves.

Según este informe, aunque existiendo una demanda débil de naves industriales que parece consolidarse en su tendencia según el análisis de coyuntura de Madrid. Frente a esta demanda



Perspectiva del mercado de naves en alrededores de Madrid

Madrid, M. G. Los precios medio de venta para una nave nueva oscilan entre las 37.900 de Meco y las 96.505 de Madrid-Este. El precio medio de alquiler está situado en 635 pesetas el metro cuadrado, de los cuales 494.735 son de nave industrial y 187.720 pesetas por metro cuadrado.

En cuanto a los precios medios de alquiler, siempre para nave nueva, oscilan en una horquilla con la cota mínima en la zona Sur con 560 pesetas el metro cuadrado al mes y la cota máxima en la zona Norte con un precio de 750 pesetas el metro cuadrado al mes.

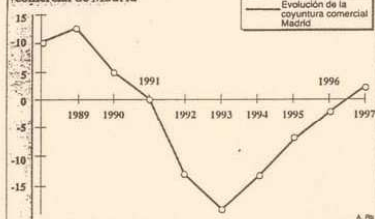
Diferentes zonas Los precios medios para suelo oscilan entre las 18.020 pesetas el metro cuadrado de reperusión de la zona Sur y las 25.735 pesetas el metro cuadrado de la zona Norte.

En la zona Este, que comprende a su vez 34 polígonos industriales, el informe de R.R.

ZONA NORTE	ZONA SUR
Cobaña: 2.480 m ² - 150.000 €	Alcorcón: 5.496 m ² - 87.750 €
Alcobendas: 1.003,72 m ² - 136.000 €	Leganés: 19.548 m ² - 66.375 €
Madrid - Este: 27.175 m ² - 111.355 €	Móstoles: 12.070 m ² - 74.400 €
ZONA SURESTE	ZONA ESTE
Arganda: 34.932 m ² - 79.400 €	Meco: 5.000 m ² - 37.900 €
Rivas: 4.750 m ² - 68.870 €	Colindara: 28.150 m ² - 75.780 €
Madrid - Este: 14.718 m ² - 88.835 €	Madrid - Este: 18.495 m ² - 96.505 €

Acuña y Asociados ha detectado una oferta explícita global de 495.820 metros cuadrados, de los cuales 177.234 metros cuadrados son de naves industriales en oferta y 318.586 metros cuadrados son edificables de suelo industrial. El precio medio de nave en

Evolución de la coyuntura comercial de Madrid



quinquenio de la década de los ochenta. En los precios de venta existe una gran homogeneización dentro de los municipios y por tipologías.

Con respecto a la situación actual del mercado, según el informe, el crecimiento de la demanda de naves industriales depende del crecimiento de la actividad económica del país. A la hora de analizar las tendencias de la actividad de ventas en la industria y en el comercio de Madrid en relación con el PIB, se observa que se sigue la misma senda. Es decir, una caída generalizada en puntos

Disolución del stock

Además hay que considerar que parte de la oferta, por su ubicación, características e idiosincrasia de la empresa al instalarse, no es polivalente para todo tipo de actividad económica. Por ello, no toda la oferta censada va a llegar a encontrar acomodo, lo que unido al ya mencionado tirón de la demanda provocará la disolución del stock hacia finales de siglo.

Precios de venta y alquiler

En alquileres, los precios se han mantenido constantes en los últimos tres años, frente a una caída ininterrumpida en los años anteriores. El hecho más relevante lo tenemos en que los precios actuales se han situado a niveles similares a los existentes antes del tirón producido en el segundo quinquenio de la década de los años 80.

En resumen, se puede apreciar que los precios para las rentas actuales se encuentran muy por debajo de los existentes en las fechas del tirón de precios que se produjo en el segundo

negativos, y cuya recuperación obedece a posiciones similares a los expuestos para el PIB. Las perspectivas de los precios de alquiler, según el estudio, se mantendrán en 1998 y empezarán a crecer en 1999 y 2000, al igual que los precios de venta, que crecerán cuando el stock de naves se vaya disolviendo.

En la zona Sur, por su parte, se ha detectado 338.212 metros cuadrados en oferta explícita, de los cuales 175.585 metros cuadrados son de nave industrial y los 162.627 son edificables en suelo industrial. El precio medio de la nave en venta en la zona Sur de la Comunidad de Madrid se sitúa en 63.845 pesetas, oscilando entre las 45.875 pesetas de Humanes y las 87.750 de Alcorcón. Finalmente, el precio medio de la nave en alquiler se sitúa en 560 pesetas el metro cuadrado al mes.

En la Sur-Sureste la oferta explícita es de 122.488 metros cuadrados. El precio medio de venta es de 72.300 pesetas, mientras que el de alquiler es de 730 pesetas.